

GENIEINDE I		
Bebauungsplan Nr. 61/35 mi ordnungsplan für das Baugek	it integriertem Grün- piet "Sonnenwinkel I"	
M = 1 : 1	1000	
TEXTTEIL Zu diesem Textteil ist gleichrangig der Planteil i.	.d.F. vom 16.09.2005 zu beachten.	
Verfahrensvermerke		
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.00 planes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht. 	6.2003 die Aufstellung des Bebauungs- swurde am 06.12.2003 ortsüblich	
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauChörung für den Entwurf des Bebauungsplanes Zeit vom 15.11.2004 bis 03.12.2004 stattgefur 	der Fassung vom 11.10.2004 hat in der	
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fasst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Z öffentlich ausgelegt. 	ung vom 27.06.2005 wurde mit der Zeit vom 10.08.2005 bis 09.09.2005	
 Die Gemeinde Michelau hat mit Beschluß des G Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fass beschlossen. 	Gemeinderates vom 26.09.2005 den sung vom 16.09.2005 als Satzung	
5. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den am 07.42.400 ortsüblich bekanntgemacht w Bebauungsplan mit der Begründung zu jederme der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen wäl bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hinge Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser I in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).	anns Einsicht in der Geschäftsstelle hrend der allgemeinen Dienststunden ewiesen, dass über den Inhalt auf	
	Michelau i. Stgw., den 0 5. Dez. 2005 GEMEINDE MICHELAU	
TOTAL NULSTEE	Ständecke, 1. Bürgermeister	
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. D in Haushalt und Garten in Sammelbehältern Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen, Zisternaufgefangen werden. Empfohlen wird für begrünte Mulden mind. pro 100 qm Dachfläche oder für Schotterrigt Dachfläche. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toile haltung der geltenden Vorschriften (z.B. keinzu achten. Der Einsatz von wassersparenden Armaturen Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserst Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulasse Oberflächenwasser auch versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Ka Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in I plätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheide Dränagen Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen angeschlossen werden. Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich	(z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder nen) mit Überläufen zu Sickeranlagen 1,5 cbm Muldenvolumen olen mind. 3,6 cbm pro 100 qm ttenspülung, ist auf strenge Einne Verbindung zum Trinkwassernetz) n wird dringend empfohlen. peicher werden folgende qm befestigter Fläche. en, kann unverschmutztes malisation zuzuführen. Wenn das Berührung kommen kann (Wascher einzubauen.	
verziehen und wieder zusammenzuschließen.	der Baugrube im Arbeitsraum zu	
10		

						7
Festsetzungen für die bauliche Ordnung	4.2.1	0	Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.	4.2.6	talseitige Höhe d	t mit maximal 11,50 m zulässig. Als Maß gilt die jeweilige des natürlichen Geländes in der Mitte des Haupt-
Geltungsbereich	4.2.2	ED	Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser		gebäudes bis Ob	perkante First.
Grenze des Geltungsbereiches	4.2.3	п	Zugelassen sind wahlweise:	4.3	sind, müssen mir	die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergeba ndestens die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Das
ten:			Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebautes Untergeschoss, wobei Dach- und Untergeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Ausgebaute Untergeschosse sind	4.4	Zugelassen sind zeinzelner Gauber	Zwerchgiebel, stehende oder Schleppgauben. Die Breite n darf max. 2,50 m betragen und die Länge aller Gauben mehr als 2/3 der Trauflänge einnehmen.
Abstandsflächenregelungen Der Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen die Abstandsflächen fest. Soweit keine Baugrenzen festgesetzt sind, gelten Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 der BayBO.			nur zugelassen, wenn dafür keine Gelände- einschnitte erforderlich werden. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 30 - 52°	5.	Stellplätze, Gar	agen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten
Art der baulichen Nutzung			GRZ = 0.6; $GFZ = 1.2$ oder:	5.1	Für die Errichtun und Nebenräume	ng von offenen und geschlossenen Garagen, Nebengebäuden en sind zugelassen:
MDb Das Planungsgebiet wird festgesetzt als beschränktes Dorfgebiet (MDb) gem. § 5			Zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd- geschoss, Obergeschoss und ausgebautes Unter- geschoss, wobei Untergeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berech-	5.1.1	Sattel- und Krüp Hauptgebäudes a	ppelwalmdächer, deren Dachneigung an die des jeweiligen auf dem Grundstück anzupassen ist.
BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO.			nung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Ausgebaute Untergeschosse sind nur zugelassen, wenn dafür keine Gelände- einschnitte erforderlich werden. Das Dach- geschoss darf kein Vollgeschoss werden.	5.1.2	Offene Garagen s gelassen.	sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zu-
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird die gem. § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) nicht zugelassen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 3 BauNVO sind			Sattel- und Pultdach, Dachneigung 22 - 35° GRZ = 0,6; GFZ = 1,2;	5.1.3	Vor geschlossene Garagen mit mind	en Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5 m, vor offenen d. 3 m einzuhalten.
gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig.	4.2.4	A		5.2	Werden Garagen,	, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen ze aneinandergebaut, müssen sie mindestens die gleiche
Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO	7.2.4	A	Für das mit A gekennzeichnete Grundstück wird festgesetzt, dass alle Aufenthaltsräume über Fenster an der Ost- oder/und Südseite belüftet werden müssen.		Dachform und Da Garage(n), Neben Dachneigung der	ze anemandergebaut, mussen sie mindestens die gleiche achneigung haben. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(nräume oder Nebengebäude gibt/geben die Gestaltung vor. DGaragen, Nebenräume oder Nebengebäude darf in diesem Fabtgebäudes abweichen.
Baugrenze Baugrenze	4.2.5	Konstruktive Widerla der Außenseite der A Unterkante Sparren r	nger bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an ußenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis nax. 1,25 m beträgt.			
Bauweise 3			4			5
10			11			12
Denkmalschutz	9.	Entwässerung		<u>C)</u>		r die Grünordnung
Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte	9.1	Die Straßenoberkante die Grundstückseigen	e stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich stümer gegen Kanalrückstau zu sichern.	1. 1.1	Öffentliche Grün	Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten.
des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.	10.	Böschungen und de			economic acceptable	Zweckbestimmung: Baugebietseingrünung und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Straßenverkehrsflächen geplant	10.1	benötigt werden und sind im Bebauungspla	n der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, un nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hinge- en Baugrundstücken gehören.	2. 2.1	Ausgleichsflächen	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und z
7.25 0.5 4.75 2.00 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt Fontbohn Schromm- Behame, Porkhöchen, etc.)	11.	Benachbarte Nutzu	ngen		[Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB (hier: Ausgleichs-flächen)
Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Ver- maßung	11.1	resultierenden Lärm-, Düngung mit Festmis	renzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch t oder Gülle, mit Spritznebeln bei der Ausbringung von und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei	2.2	bebauungsplanes N	die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs- Nr. 61/35 für das Baugebiet "Sonnenwinkel I" St.Nr. 40/5 und teilweise Fl.St.Nr. 40 in der Gemarkung gesetzt sind:
Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Ausweichstellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerbern		Erntearbeiten muss ge		2.2.1	Al	Ausgleichsfläche A1, die mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffs bebauungsplan Nr. 61/35 für das Baugebiet "Sonnen-
zu berücksichtigen sind.	12.		Gemarkungsgrenze			winkel I" (Fl.St.Nr. 40/4, Fl.St.Nr. 40/5 und teilweise Fl.St.Nr. 40 in der Gemarkung Altmannsdorf) zugeordnet wird
Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehend Empfehlungen ausge- sprochen:	13.	Immissionsschutz				Ziele: Randeingrünung mit Bepflanzung
	13.1	Bei der Genehmigung von Emissionen verbunden s	on Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden ind, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.			Grünstreifen entlang des Baugebietes im Süden und im Osten
Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender						Maßnahmen:
Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:						 Pflanzung vorn 4-5-reihigen landschaftlichen Hecken Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw.
						Obstbäumen Entwicklung von mageren Gras- und Krautfluren
Vorschlagsliste Verwendung finden sollten: Natursteine, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder			12			Obstbäumen.

		talseitige Höhe des gebäudes bis Oberk	natürlichen Geländes in der Mitte des Haupt- ante First.
ıser			
choss,	4.3	sind, müssen minde	an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut stens die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Das oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
s chosse, si der Ber sse sind	4.4	einzelner Gauben da	erchgiebel, stehende oder Schleppgauben. Die Breite arf max. 2,50 m betragen und die Länge aller Gauben hr als 2/3 der Trauflänge einnehmen.
	5.	Stellplätze, Garage	en, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten
	5.1	Für die Errichtung v und Nebenräumen s	on offenen und geschlossenen Garagen, Nebengebäuden ind zugelassen:
nter- ler	5.1.1	Sattel- und Krüppel Hauptgebäudes auf	walmdächer, deren Dachneigung an die des jeweiligen dem Grundstück anzupassen ist.
se nde-	5.1.2	Offene Garagen sind gelassen.	auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zu-
	5.1.3	Vor geschlossenen C Garagen mit mind. 3	Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5 m, vor offenen m einzuhalten.
wird	5.2	Grundstücksgrenze a Dachform und Dach Garage(n), Nebenräu	ebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen uneinandergebaut, müssen sie mindestens die gleiche neigung haben. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) ume oder Nebengebäude gibt/geben die Gestaltung vor. Die ragen, Nebenräume oder Nebengebäude darf in diesem Fall bäudes abweichen.
en an eke bis			
			5
			12
	C)	Festsetzungen für di	
	1.		chen nach § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB
sich	1.1		Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten. Zweckbestimmung: Baugebietseingrünung und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
eben,	2.	Ausgleichsflächen	
	2.1	† † † † † † † † † † † † † † † † † † †	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB (hier: Ausgleichs-flächen)
	2.2	bebauungsplanes Nr. 6	innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs- 51/35 für das Baugebiet "Sonnenwinkel I" Nr. 40/5 und teilweise Fl.St.Nr. 40 in der Gemarkung etzt sind:
ei			
	2.2.1	(A1)	Ausgleichsfläche A1, die mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffsbebauungsplan Nr. 61/35 für das Baugebiet "Sonnenwinkel I" (Fl.St.Nr. 40/4, Fl.St.Nr. 40/5 und teilweise Fl.St.Nr. 40 in der Gemarkung Altmannsdorf) zugeordnet wird
			Ziele:
			Randeingrünung mit Bepflanzung Grünstreifen entlang des Baugebietes im Süden und im Osten
			Maßnahmen:
			 Pflanzung vorn 4-5-reihigen landschaftlichen Hecken Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen. Entwicklung von mageren Gras- und Krautfluren
			13

	5.6	Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
aragen ist ein Stauraum mit mind. 5 m, vor offenen m einzuhalten.	6.	Mindestgröße der Grundstücke
benräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen neinandergebaut, müssen sie mindestens die gleiche neigung haben. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n)	6.1	Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt.
me oder Nebengebäude gibt/geben die Gestaltung vor. Die agen, Nebenräume oder Nebengebäude darf in diesem Fall bäudes abweichen.	7.	Verkehrsflächen
	7.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant
5		6
12		13
hen nach § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten. Zweckbestimmung: Baugebietseingrünung und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche		Hierfür verbindlich sind die Anlagen 1, 2a un Begründung zu Grünordnungsplanung. Gras-Krautsäume sind mit der Regelsaatgutmischu 8.1 Variante 1 breitflächig einzusähen und zu Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung un von Bioziden sind zu unterlassen. Die Gras-Krautsäume sind ein- bis zweimal jährlich zu Das Mähgut ist zu entfernen.
	2.3	Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs- bebauungsplanes Nr. 61/35 für das Baugebiet "Sonnenwinkel I" (Fl.St Fl.St.Nr. 40/5 und teilweise Fl.St.Nr. 40 in der Gemarkung Altmannsd festgesetzt sind:
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB (hier: Ausgleichs-flächen) innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs- 1/35 für das Baugebiet "Sonnenwinkel I" Ir. 40/5 und teilweise Fl.St.Nr. 40 in der Gemarkung etzt sind:	2.3.1	Die Ausgleichsfläche A2 auf Teilflächen der Fl.St.Nr. 265, 265/1 und 2 Gemarkung Hundelshausen mit ca. 5.715 qm wird mit den festgesetzte gleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffsbebauungsplan Nr. 6 das Baugebiet "Sonnenwinkel I" im GT Altmannsdorf der Gemeinde N (Fl.St.Nr. 40/4, Fl.St.Nr. 40/5 und teilweise Fl.St.Nr. 40 in der Gemar Altmannsdorf), auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet (§ BauGB). Sie sind damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1a BauGB). Hierfür verbindlich ist die Anlage 3 der Begründ Grünordnungsplanung.
Ausgleichsfläche A1, die mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffs- bebauungsplan Nr. 61/35 für das Baugebiet "Sonnen-	3.	Pflanzpflichten auf öffentlichen Ausgleichsflächen
winkel I" (Fl.St.Nr. 40/4, Fl.St.Nr. 40/5 und teilweise Fl.St.Nr. 40 in der Gemarkung Altmannsdorf) zugeordnet wird	3.1	hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum 2. bzw. Ordnung
Ziele:		mit etwaiger Standortbindung. Bindung nach Arten und Sorten lt. Auswahlliste. Hierfür ve ist die Anlage 1 der Begründung zur Grünord
Randeingrünung mit Bepflanzung Grünstreifen entlang des Baugebietes im Süden und im Osten		planung. Mindestgröße: Laubbäume, Hochsta 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; O 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm).
Maßnahmen:	3.2	4-5-reihige landschaftliche Hecke mit etwaige
 Pflanzung vorn 4-5-reihigen landschaftlichen Hecken Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen. Entwicklung von mageren Gras- und Krautfluren 		Standortbindung Hierfür verbindlich sind das Pflanzschema, de Schnitt und die Pflanzenliste in den Anlagen 2a der Begründung zur Grünordnungsplanung
13		14

		Hierfür verbindlich sind die Anlagen 1, 2a und 4 der Begründung zu Grünordnungsplanung. Gras- und Krautsäume sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Variante 1 breitflächig einzusähen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Gras- und Krautsäume sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.		
2.3	bebauungsplanes Nr. 6	außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs- 1/35 für das Baugebiet "Sonnenwinkel I" (Fl.St.Nr. 40/4, weise Fl.St.Nr. 40 in der Gemarkung Altmannsdorf)		
2.3.1	Die Ausgleichsfläche A2 auf Teilflächen der Fl.St.Nr. 265, 265/1 und 266, der Gemarkung Hundelshausen mit ca. 5.715 qm wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffsbebauungsplan Nr. 61/35 für das Baugebiet "Sonnenwinkel I" im GT Altmannsdorf der Gemeinde Michelau (Fl.St.Nr. 40/4, Fl.St.Nr. 40/5 und teilweise Fl.St.Nr. 40 in der Gemarkung Altmannsdorf), auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Sie sind damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB). Hierfür verbindlich ist die Anlage 3 der Begründung zur Grünordnungsplanung.			
3.	Pflanzpflichten auf öf	Tentlichen Ausgleichsflächen		
3.1		hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum 2. bzw. 3. Ordnung mit etwaiger Standortbindung. Bindung nach Stückzahl. Arten und Sorten lt. Auswahlliste. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungs- planung. Mindestgröße: Laubbäume, Hochstämme, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Obstbäume, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm).		
3.2	4-5	4-5-reihige landschaftliche Hecke mit etwaiger Standortbindung Hierfür verbindlich sind das Pflanzschema, der Schnitt und die Pflanzenliste in den Anlagen 1 und 2a der Begründung zur Grünordnungsplanung.		
		14		

5.3 Werden jeweils eine offene und eine geschlossene Garage bzw. Nebenräume und Nebengebäude entlang von Grundstücksgrenzen direkt aneinander gebaut, ist

5.4 Je Wohneinheit im Erdgeschoss sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form

5.5 Kellergaragen sind nur zugelassen, wenn keine Geländeeinschnitte erforderlich

5.6 Die Wandhöhe von Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden, die talseitig

zugelassen, dass sie unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben.

von Garagen) und für jede Wohneinheit im Dachgeschoß und im Untergeschoß ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) zu schaffen.

von Erschließungsstraßen angeordnet sind, darf straßenseitig an der höchst-

Geländegefälle. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum

Die im Bereich der Mehrzweckstreifen von der Gemeinde vorgesehenen

Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß

gelegenen Grundstücksgrenze die Oberkante der Straßenhinterkante 3 m nicht

übersteigen. Die talseitigen Wandhöhen ergeben sich jeweils durch das natürliche

Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung der Garagen verbindlich zu

Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende

8.	Einfriedungen			
8.1	Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie max. 1, 20 m hoch und nur als Holzzäune oder schmiedeeiserne Zäune ausgeführt sein oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Sockel dürfen max. 30 cm hoch sein. Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.			
8.2	Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.			
8.3	Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.			
	7			
	14			
4.	Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen			
4.1	hochstämmiger großkroniger Laubbaum 1. bzw. 2. Ordnung mit etwaiger Standortbindug. Bindung nach Stückzahl, Arten und Sorten lt. Auswahlliste. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungs- planung. Mindestgröße: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.			
4.2	hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum 2. bzw. 3. Ordnung Bindung nach Stückzahl, Arten und Sorten lt. Auswahlliste. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung. Mindestgröße: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm.			
4.3	Auf den privaten Grundstücken sind je Baugrundstück nach freier Standortwahl mind. 1-2 Laub- bzw. Obstbäume 2./3. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. (hochstämmiger Laubbaum, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm; hochstämmiger Obstbaum, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung			
5.	Vollzugsfristen			
5.1	Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.			

Öffentliche Straßenverkehrsflächen bereits abgemarkt

Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen

Erschließungsflächen (gem. Ziffer C) 4.1).

7.4 Öffentlicher Rad- und Fußweg, über den keine Zufahrten für Kraftfahrzeuge zulässig sind.

7.6 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehr-

7.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

5.3 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind mit ca. 11,8 v.H. den öffentlichen und mit ca. 88,2 v.H. den privaten Flächen zuzurechnen.

7.6	Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, wird für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, gestattet. Der vorgesehene		Hauptgebäude, die talseitig von Erschließungsstraßen angeordnet sind, straßenseitig an der höchstgelegenen Grundstücksgrenze die Oberkante der Straßenhinterkante 0,45 m nicht übersteigen darf.	1.
	Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 5,0 m befestigt.	10.2	Für die Gebäudeeinstellung der hangseitig von Erschließungsstraßen an- geordneten Hauptgebäude gilt, dass die Rohbauoberkante der Kellerdecke	2.
	Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.		der Gebäude die Oberkante des natürlichen Geländes an der höchstgelegenen Grundstücksgrenze 0,45 m nicht übersteigen darf.	3. 123
8.	Einfriedungen	10.3	Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Zudem ist der Übergang zu den jeweiligen Nachbargrundstücken von der Höhe her ohne Versätze auszubilden.	4.
8.1	Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie max. 1, 20 m hoch und nur als Holzzäune oder schmiedeeiserne Zäune ausgeführt sein oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Sockel dürfen max. 30 cm hoch sein.	11.	Nebenanlagen, Solar-, Photovoltaikanlagen und Sendeantennen	Grundwasser, versicker verschmutztes Oberfläc Schutz vor Grundwasser
8.2	Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt. Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden	11.1	Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.	Der Grundwasserstand av sollte durch geeignete Ur wasserstand über der Kel
8.3	heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.	11.2	Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen einschließlich der Masten. Von dieser Regelung ausgenommen sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.	geeignete Maßnahmen, z Grundwasserschwankung Ableiten von Grund-, Qu zulässig.
	7		8	
4.	Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen	6.	Pflanzpflichten	
4.1	hochstämmiger großkroniger Laubbaum 1. bzw. 2. Ordnung mit etwaiger Standortbindug. Bindung nach Stückzahl, Arten und Sorten lt. Auswahlliste. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungs- planung. Mindestgröße: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.	6.1	Pflanzqualität Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Die festgesetzten Größen- und Mengen- angaben sind Mindestsgrößen. Pflanzenauswahl	Gerolzhofen, 11.10.2004 Geändert und ergänzt: 21.02.2005 Geändert und ergänzt: 27.06.2005 Ergänzt: 16.09.2005 Architektur- und Ingenieurbüro E u g e n W e i m a n n
4.2	hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum 2. bzw. 3. Ordnung Bindung nach Stückzahl, Arten und Sorten lt. Auswahlliste. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung. Mindestgröße: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm.	7. 7.1	Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gem. Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung durchzuführen. Anlagen zur Begründung zur Grünordnungsplanung Die Anlagen 1 - 4 der Begründung zur Grünordnungsplanung sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 61/35 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "Sonnenwinkel I" im Gemeindeteil	Inh. M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Kramm Julius-Echter-Str. 154 EKTENTE 97447 Gerolzbolen Bearbeitet: M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krapanser M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krapanser
4.3	Auf den privaten Grundstücken sind je Baugrundstück nach freier Standort- wahl mind. 1-2 Laub- bzw. Obstbäume 2./3. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. (hochstämmiger Laubbaum, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm; hochstämmiger Obstbaum, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm. Hierfür verbindlich ist die Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung	<u>D)</u>	Altmannsdorf der Gemeinde Michelau i.Stgw Hinweise zur Grünordnung	Elfershausen-Engenthal, 11.10.2004 Geändert und ergänzt: 21.02.2005 Geändert und ergänzt: 27.06.2005 Ergänzt: 16.09.2005
5.	Vollzugsfristen	1.	Gehölzpflanzungen	Dietz und Partner GbR Landschaftsarchitekten
5.1	Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen	1.1	Es wird empfohlen autochtone (aus Saatgut und Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.	Büro für Freiraumplanung Engenthal 42- 97725 Elfershausen
	privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.	2.	Dachbegrünung	Bearbeitet:
5.2	Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen Al und A2 sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des Baugebietes zu	2.1	Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.	Dipl.Ing. Martin Beil

Zulässige Ausführung der Gebäude

10. Gebäudeeinstellungen

9.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln

9.2 Für Farbanstriche sind Mineral- und Erdpigmentfarbtöne zu wählen.

und -steinen in naturroter Farbe. Gründächer sind ebenfalls zugelassen.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung 10.1 Für die Gebäudeeinstellung gilt, dass die Rohbauoberkante der Kellerdecke der 1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen Grundstücks- und Flurnummern Vorhandene Gebäude Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen 5.1 Schutz vor Grundwasser Der Grundwasserstand auf den einzelnen Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, so sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen, z.B. wasserdichte Wannen zu schützen.

Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

12. Flächenbefestigung, versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Anlage von Garagenstauräumen, Stellplätzen und Einfahrten sind versickerungsgünstige Beläge (z.B. Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu wählen.

Der Versiegelungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen

Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Inh. M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer Michelau i. Stgw., den 30.09.2005 GEMEINDE MICHELAU

Elfershausen-Engenthal, 11.10.2004 Geändert und ergänzt: 21.02.2005 Geändert und ergänzt: 27.06.2005 Ergänzt: 16.09.2005